от 28.01.2019 № 17

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ,**

**ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

**ПО ПРОЕКТУ/ВОПРОСУ**

Межевание территории земельного участка под многоквартирным домом в городе Бузулуке\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Общие сведения о проекте, представленном на общественные обсуждения, публичные слушания:

Земельный участок в кадастровом квартале 56:38:0127001 расположен под многоквартирным жилым домом № 48 «Б» по ул. Калинина в городе Бузулуке Оренбургской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Заявитель

Управление градообразования и капитального строительства города Бузулука\_

1. Уполномоченный орган на проведение общественных обсуждений, публичных слушаний

Комиссия по землепользованию и застройке города Бузулука\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Правовой акт о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний

Постановление администрации города Бузулука от 19.12.2018 № 2242-п «О проведении публичных слушаний по проекту межевания территории земельного участка под многоквартирным домом в городе Бузулуке»\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Срок проведения общественных обсуждений, публичных слушаний

10 дней\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Формы оповещения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний

Правовой интернет – портал Бузулука БУЗУЛУК - ПРАВО.РФ и официальный сайт администрации города Бузулука [www.бузулук.рф](http://www.бузулук.рф). Дата размещения: 21.12.2018\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Сведения о проведении экспозиции по материалам

Размещение информационных материалов проекта на официальном сайте администрации города Бузулука\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Сведения о проведении открытого заседания участников публичных слушаний

Публичные слушания состоялись 24.01.2019 года в 11 часов 00 минут местного времени в актовом зале администрации города Бузулука с участием членов Комиссии по землепользованию и застройке города Бузулука, приглашенных представителей заинтересованных служб города, собственников квартир жилого дома № 48 «Б» по ул. Калинина, согласно приложению № 1 к протоколу от 24.01.2019.

Поступила информация от:

– отдела земельных отношений Управления градообразования и капитального строительства города Бузулука – «Проект межевания территории земельного участка в городе Бузулуке подготовлен согласно требований «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89», методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Министерством Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 59 от 26.08.1998 и сложившейся существующей застройки. Проект межевания земельного участка выполнен на основании ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, в связи с обращением ООО Межевая компания «Кадастровое бюро» о невозможности проведения государственного кадастрового учета земельного участка под гаражом, который накладывается на земельный участок с кадастровым номером 56:38:0127001:2. В соответствии со статьей 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации на земельном участке не должны располагаться объекты, не относящиеся к общему имуществу МКД и используемые третьими лицами»;

- филиала государственного унитарного предприятия «Оренбургкоммунэлектросеть» - Бузулукские коммунальные электрические сети – «согласовываем в границах данного земельного участка»;

- муниципального унитарного предприятия «Водоканализационное хозяйство г. Бузулука» - «о возможности утверждения проекта межевания территории земельного участка под многоквартирным жилым домом № 48 «Б» по ул. Калинина в городе Бузулуке, при условии соблюдения охранной зоны водопроводных и канализационных сетей, установления ограничений на использование земельного участка в местах прохождения водопроводных и канализационных коммуникаций в целях обеспечения беспрепятственного доступа специалистов МУП «ВКХ» для производства ремонтных и эксплуатационных работ, в случае необходимости запроектировать вынос наружных сетей водопровода и канализации за пределы обозначенных территорий с соблюдением нормативных расстояний»;

– муниципального унитарного предприятия «Жилищно-коммунальное хозяйство г. Бузулука» - «о возможности утверждения проекта межевания территории земельного участка под многоквартирным жилым домом № 48 «Б» по ул. Калинина в городе Бузулуке, по причине отсутствия сетей теплоснабжения и ГВС в районе данного участка»;

– отдела КЭС филиала в г. Бузулуке (Бузулукмежрайгаз) АО «Газпром газораспределение» - «о возможности утверждения проекта межевания территории земельного участка под многоквартирным жилым домом № 48 «Б» по ул. Калинина в городе Бузулуке, при условии выполнения мероприятий, обеспечивающих безопасную и безаварийную эксплуатацию существующих газопроводов и обеспечения минимального расстояния газопроводов до зданий и сооружений, предусматриваемых на земельном участке»;

– отдела архитектуры Управления градообразования и капитального строительства города Бузулука – «о возможности утверждения проекта межевания территории земельного участка под многоквартирным жилым домом № 48 «Б» по ул. Калинина в городе Бузулуке, в границах данного земельного участка»;

– отдела правового обеспечения Управления градообразования и капитального строительства города Бузулука – «Жилищным законодательством установлено, что многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме. Поскольку дом представляет собой совокупность 8 квартир, то он обладает статусом МКД.

В статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации также указывается, что относится к имуществу собственников МКД. Индивидуальные гаражи не могут относиться к общему имуществу собственников.

Проект межевания территории земельного участка под жилым домом № 48 «Б» по ул. Калинина в городе Бузулуке подготовлен с учетом всех норм действующего жилищного и земельного законодательства»;

– В.С. Кармаза – собственник квартиры № 1 дома 48 «Б» по улице Калинина – «Мы против утверждения проекта межевания в данном виде. Согласно Правилам содержания общедомового имущества № 491 от 13.08.2006 г., утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации, и жилищного законодательства к придомовой территории относятся следующие компоненты: 1. Земельный участок под домом. 2. Зелёные зоны и другие объекты благоустройства и растительными насаждениями. 3. Спортивные и детские площадки. 4. Парковочные места. 5. Бельевые сушилки. 6. Подстанции и трансформаторы. 7. Пожарные проезды. 8. Гаражи. 9. Погреба.

В соответствии с письмом Министерства экономического развития РФ от 29 декабря 2010 г. № Д23-5416 «О разъяснении порядка формирования земельного участка под многоквартирным домом», пунктом 2 абзаца 3 предусмотрено, что в соответствии с частью 9 статьи 38 Федерального закона № 221-ФЗ, при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определяющих местоположение границ, участка при его образовании. В случае если указанные документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закреплённые с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Между тем исходя из установленного выше порядка, каких-либо правоустанавливающих документов и сведений, определяющих местоположение границ, на земельный участок расположенного по улице Калинина 48 «Б» не имеется.

Вместе с тем на вышеупомянутом земельном участке находятся зелёные зоны, гаражи, сараи, то есть объекты благоустройства, относящиеся вышеназванным действующим законодательством к придомовой территории, которыми собственники жилых помещений пользуются более 18 (восемнадцати) лет. Таким образом, учитывая вышеизложенное действующее законодательство, считаю необходимым определить границы придомовой территории, исходя из фактического землепользования указанных выше объектов, позволяющих определить местоположение границ, что в целом не противоречит части 4 статьи 43 ГрК РФ.

Данный дом не является МКД. Проектная документация на дом отсутствует. Дом не поставлен на государственный учет. Не введен в эксплуатацию. Целевое назначение земельного участка под домом - для ИЖС.»;

– заместителя председателя Комиссии по землепользованию и застройке города Бузулука – «Собственники квартир могут произвести реконструкцию жилого дома в МКД. Для этого необходимо изменить назначение земельного участка под МКД. Нужно обратиться с заявлением за выдачей градостроительного плана земельного участка и получить разрешение на реконструкцию жилого дома в МКД, заказав для этого проектную документацию на реконструкцию. В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ проектная документация подлежит экспертизе.

Также следует отметить, что гаражи можно оформить в частную собственность. Процедура носит заявительный характер»;

– ИОГД Управления градообразования и капитального строительства – «Проект межевания территории земельного участка под жилым домом № 48 «Б» по улице Калинина подготовлен согласно строительных норм и правил. Согласно Правил землепользования и застройки города Бузулука, утвержденных решением городского Совета депутатов от 28.09.2011 № 177, минимальная площадь земельного участка МКД должна составлять 30-60 кв.м на 1 квартиру. В данном проекте площадь участка составляет 2252 кв.м.

Следует учесть, что в предложениях собственников жилого дома по межеванию территории земельного участка под жилым домом некоторые ссылки сделаны на законы, которые утратили силу. В частности Федеральный закон № 221-ФЗ от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости» не действует, на данный момент действует Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Части 2, 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации не актуальны.

Согласно пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Гараж не несет вышеназванные функции. Гараж – это здание и сооружение, помещение для стоянки (хранения), ремонта и технического обслуживания автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств. В данном случае это отдельно стоящие гаражи, для личного пользования, не для обслуживания и эксплуатации дома. К тому же в ряду среди гаражей двумя из них пользуются не жильцы дома № 48 «Б».

9. Сведения о протоколе общественных обсуждений или публичных слушаний

Утвержден 24.01.2019\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Выводы и рекомендации по проведению общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту:

1) считать состоявшимися публичные слушания по проекту межевания территории земельного участка под многоквартирным домом в городе Бузулуке;

2) процедура проведенных публичных слушаний по проекту межевания территории земельного участка под многоквартирным домом в городе Бузулуке осуществлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Положением об общественных обсуждениях, публичных слушаниях на территории муниципального образования «город Бузулук Оренбургской области», утвержденным решением городского Совета депутатов от 21.12.2005 № 758;

3) направить главе города на утверждение проект межевания территории земельного участка под многоквартирным домом № 48 «Б» по ул. Калинина в городе Бузулуке;

4) опубликовать настоящее заключение на правовом интернет - портале Бузулука БУЗУЛУК - ПРАВО.РФ и разместить на официальном сайте администрации города Бузулука www.бузулук.рф.

|  |
| --- |
| Председательствующий общественных  обсуждений, публичных слушаний А.С. Ращупкин |
|  |

*Исп.: Бакаева А.В.*

*8(35342) 35-221*